

MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT VỀ HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN

HẢI LONG

Ngày 16/04/2024, Chính Phủ đã ban hành Nghị định 42/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về hoạt động lấn biển (**Nghị định 42**). Nghị định này được xây dựng và ban hành với mục đích hướng dẫn chi tiết quy định tại Điều 190 Luật Đất đai 2024 và áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các hoạt động lấn biển, ngoài trừ các hoạt động phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh. Có hiệu lực kể từ ngày ký, Nghị định 42 bao gồm một số nội dung đáng chú ý liên quan hoạt động lấn biển như sau:

Thứ nhất, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển. Theo đó, Nghị định 42 quy định cụ thể như sau:

(i) Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

(ii) Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu thầu, đất đai, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

(iii) Hoạt động lấn biển trong dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được lập thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo quy định tại Điều 6 của Nghị định 42.

Như vậy, nhìn chung, việc cấp phép và quy trình chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đều phải tuân theo quy định của các luật có liên quan, đặc biệt là Luật Đầu tư 2020, Luật Đầu tư công 2020, Luật Đầu thầu 2023 và Luật Đất đai 2024. Theo đó, các tổ chức, doanh nghiệp cần đảm bảo tuân thủ đầy đủ và toàn diện các yêu cầu về điều kiện, hồ sơ, thủ tục khi thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển.

Thứ hai, quy định về giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển. Cụ thể như sau:

(i) Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn đầu tư công: Trình



tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất). Trường hợp dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển để phát triển quỹ đất thì sau khi hoàn thành lấn biển và được nghiệm thu theo quy định, chủ đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng (nếu có) cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

(ii) Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) và khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP (quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất);
- Trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 hoặc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì được áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Thứ ba, quy định về xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Theo đó, việc xác định giá cụ thể để tính

thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp áp dụng phương pháp thẳng dư để xác định giá đất cụ thể (được tính bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất) thì việc ước tính tổng chi phí phát triển phải bao gồm chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp tổng chi phí phát triển lớn hơn tổng doanh thu phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

Trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ ngày hoàn thành việc lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải lập hồ sơ đề nghị quyết toán chi phí lấn biển gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định. Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị quyết toán của chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết toán chi phí lấn biển và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Việc xử lý phần chênh lệch giữa chi phí lấn biển đã được quyết toán với chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển khi xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp áp dụng phương pháp thẳng dư được thực hiện như sau:

- (i)** Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán nhỏ hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì nhà đầu tư phải nộp phần chênh lệch;
- (ii)** Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán lớn hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Nghị định 42 đã thiết lập một khung pháp lý tương đối rõ ràng và chi tiết cho các hoạt động lấn biển, nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và tuân thủ các quy định về môi trường, xây dựng, đầu tư và các lĩnh vực liên quan. Việc định rõ phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Nghị định giúp các cơ quan, tổ chức, và cá nhân dễ dàng tuân thủ theo và thực hiện các hoạt động lấn biển theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh các nội dung đã được phân tích bên trên, các cá nhân, tổ chức cần nghiên cứu và nắm bắt những điểm mới khác của Nghị định 42, đơn cử như quy định về nghiệm thu hoàn thành lấn biển là một yếu tố quan trọng để đảm bảo tính hợp pháp và phù hợp với quy định pháp luật trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư có liên quan đến hoạt động lấn biển.